

Типовая форма договора
(рассрочка после ввода объекта в эксплуатацию)

Договор № _____ участия в долевом строительстве

г. Красногорск Московской области

«___» ____ 201_ года

Гражданин(ка) Российской Федерации _____,
пол – _____, «___» _____ 19__ года рождения, место рождения: _____,
паспорт гражданина РФ _____ выдан _____ «__»
_____ 20__ года, код подразделения __-____, ИНН _____ (при наличии),
(для иностранных граждан указываются данные миграционной карты (при наличии),
сведения о документе, подтверждающем право иностранного гражданина находиться в РФ
(временная регистрация, вид на жительство), зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по
адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник», с одной стороны,
и

Акционерное общество «ЗАТОНСКОЕ» (место нахождения: Московская область, г. Красногорск, ул. Светлая, д.3А, стр.2, ОГРН 1035004473426, ИНН 5024062326), в лице Генерального директора Скринника Олега Витальевича, действующего на основании Устава/ Мороз Аллы Андреевны, действующей на основании доверенности от 15.09.2016 года, удостоверенной Уразовой Риммой Рашидовной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 2-4097/ Нетесиной Людмилы Александровны, действующей на основании доверенности от 15.09.2016 года, удостоверенной Уразовой Риммой Рашидовной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 2-4097/ Шатовой Марины Петровны, действующей на основании доверенности от 04.10.2016 года, удостоверенной Уразовой Риммой Рашидовной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 1-5181, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой закрытого типа (корпуса 16) на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0010104:600 по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи г. Красногорска, именуемый далее «Объект», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и уплаты Участником цены настоящего Договора в полном объеме передать Участнику по акту приема-передачи расположенную в Объекте квартиру, именуемую далее – «Квартира», с характеристиками, указанными в п.1.2 настоящего Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором, а также принять Квартиру в частную собственность.

1.2. На момент подписания настоящего Договора Квартира имеет следующие проектные характеристики (до выполнения отделки и (или) подготовки под отделку), соответствующие проектной документации на Объект:

- планируемая общая площадь (без балконов (лоджий): _____ кв.м;
- планируемая жилая площадь: _____ кв.м;
- количество комнат: _____ (____);
- наличие балкона (лоджии) _____ (____);
- планируемая площадь балкона (лоджии) _____ кв.м;

- планируемая приведенная площадь балкона (лоджии) _____ кв.м;
- место расположения: Тип _____, Корпус __, Этаж __, ИДН ____;
- строительные оси _____, _____;
- планируемая общая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов (лоджий): _____ кв.м;
- наличие (отсутствие) отделки: согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

Расположение Квартиры в Объекте, а также проектный план Квартиры отражены на планах, которые прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью (Приложение № 2).

Окончательные площади и иные характеристики Квартиры определяются по результатам инвентаризации Квартиры, проведенной уполномоченным органом (организацией), и ввода Объекта в эксплуатацию.

1.3. Планируемый срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство: до 16 февраля 2018 года. Объект может быть введен в эксплуатацию досрочно.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена настоящего Договора (без учета сумм, указанных в п.2.2 настоящего Договора) на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей** ___ **копеек**, из которых:

2.1.1. **70% (семьдесят процентов)** от цены настоящего Договора составляют сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство;

2.1.2. **30% (тридцать процентов)** от цены настоящего Договора составляют сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика.

В случае увеличения затрат на строительство, Застройщик вправе уменьшить сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, без изменения цены настоящего Договора. После окончания строительства Объекта Застройщик вправе увеличить сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору за счет разницы между полученными суммами денежных средств на возмещение затрат на строительство и понесенными Застройщиком затратами на строительство Объекта, без изменения цены настоящего Договора.

2.2. Цена договора, указанная в п.2.1. настоящего Договора, изменяется:

- на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) планируемой площади Квартиры по результатам инвентаризации Квартиры, проведенной уполномоченным органом (организацией);

- на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) планируемой приведенной площади балкона (лоджии) Квартиры по результатам инвентаризации Квартиры, проведенной уполномоченным органом (организацией).

В случае увеличения (уменьшения) планируемой общей площади Квартиры и (или) планируемой приведенной площади балкона (лоджии) Квартиры по результатам инвентаризации Квартиры, проведенной уполномоченным органом (организацией), цена настоящего Договора соответственно увеличивается (уменьшается) на стоимость разницы между планируемой общей площадью Квартиры и (или) планируемой приведенной площадью балкона (лоджии) и общей площадью Квартиры и (или) приведенной площадью балкона (лоджии) по результатам инвентаризации Квартиры, проведенной уполномоченным органом (организацией). При этом Стороны для осуществления соответствующих доплат (выплат) в качестве расчетной единицы используют стоимость одного квадратного метра

площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии) Квартиры, равную _____ (_____) рублей __ копеек. Стороны определили, что для осуществления соответствующих доплат (выплат) по результатам инвентаризации Квартиры, проведенной уполномоченным органом (организацией), используются данные инвентаризации, проведенной до выполнения работ по отделке (подготовке под отделку) Квартиры.

Стороны пришли к соглашению, что в случае увеличения (уменьшения) общей площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии) Квартиры менее чем на 0,1 кв.м, соответствующие доплаты (выплаты) не производятся.

2.3. Платежи по настоящему Договору производятся Участником путем перечисления рублевых денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо путем внесения рублевых денежных средств в кассу Застройщика. Обязательства Участника по оплате считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или поступления денежных средств в кассу Застройщика. Учет каждого платежа, осуществленного Участником, производится Застройщиком в соответствии с пунктом 2.1 настоящего Договора.

2.4. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, осуществляется Участником по графику, зафиксированному в Приложении № 4 к настоящему Договору. Участник вправе произвести оплату по Договору досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае, если к моменту осуществления очередного платежа в соответствии с графиком, зафиксированным в Приложении № 4 к настоящему Договору, государственная регистрация настоящего Договора не произведена, обязательство по оплате указанных платежей возникает с момента государственной регистрации настоящего Договора. При этом Участник обязан произвести указанные платежи в течение семи календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.5. В случаях, указанных в п. 2.2 настоящего Договора, Участник обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента уведомления его об этом Застройщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или путем внесения денежных средств в кассу Застройщика.

2.6. В случае осуществления Участником досрочной оплаты в полном объеме по Договору в размере, указанном в столбце «цена Договора в случае досрочной полной оплаты Договора до даты очередного платежа (руб.)» Приложения № 4 к настоящему Договору, цена настоящего Договора подлежит уменьшению до указанного размера. При этом в соответствии с Приложением № 4 настоящего Договора цена Договора определяется в зависимости от месяца и числа, когда Участник осуществил досрочную оплату в полном объеме. В данном случае изменение цены настоящего Договора производится путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, заключаемому на основании письменного заявления Участника.

3. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Участник обязуется:

3.1.1. Уплатить цену настоящего Договора в полном объеме, указанном в пунктах 2.1, 2.2 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

3.1.2. После уплаты цены настоящего Договора в полном объеме принять Квартиру в срок, указанный в уведомлении Застройщика о сроке передачи Квартиры (в т.ч. в случае досрочной передачи Квартиры).

3.1.3. Нести все расходы, связанные с обслуживанием Квартиры и потребленными ресурсами.

3.1.4. После подписания настоящего Договора предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект

документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе оплатить государственную пошлину.

Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Квартиры предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру, в том числе оплатить государственную пошлину.

3.1.5. Не выполнять самовольного переустройства или перепланировки Квартиры.

3.1.6. Своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего Договора.

3.1.7. До оплаты цены настоящего Договора в полном объеме не сдавать в аренду, не продавать, не отчуждать иным образом, не передавать в залог и не обременять иным образом правами третьих лиц Квартиру (имущественные права на Квартиру) без письменного согласия Застройщика. В случае нарушения указанного условия Застройщик вправе потребовать, а Участник обязуется оплатить в полном объеме цену настоящего Договора досрочно в срок, указанный в соответствующем уведомлении Застройщика.

3.2. Участник вправе:

3.2.1. В случае обнаружения недостатков Квартиры потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с определением в нем согласованных сроков устранения указанных недостатков. Указанное требование должно быть направлено Застройщику в письменной форме и содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на требования технических, градостроительных регламентов, иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Обеспечить осуществление строительства Объекта.

3.3.2. Направить Участнику уведомление о сроке передачи Квартиры.

3.3.3. После уплаты Участником цены настоящего Договора в полном объеме передать Участнику Квартиру по акту приема-передачи. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры до момента оформления акта приема-передачи, либо иного документа, подтверждающего факт пользования Квартирой Участником.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Требовать от Участника надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и отказать Участнику в подписании акта приема-передачи Квартиры до момента надлежащего исполнения Участником обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

3.4.2. При неявке Участника для приемки Квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика о сроке ее передачи, при отказе и (или) уклонении Участника от приемки Квартиры, а также при несовершении Участником необходимых действий, предшествующих согласно условиям настоящего Договора приемке Квартиры, в последний день срока окончания периода, указанного в уведомлении Застройщика о сроке ее передачи, оформить односторонний акт приема-передачи Квартиры (в том числе в случае досрочной передачи Квартиры). При этом с момента оформления указанного одностороннего акта приема-передачи Квартиры на Участника переходит риск случайной гибели и (или) повреждения Квартиры, бремя содержания Квартиры, в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРУ. КАЧЕСТВО

4.1. Гарантийный срок на Квартиру устанавливается 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на Квартиру начинается с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и (или) Объекта, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на

указанное технологическое и инженерное оборудование начинается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. Не являются недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Квартиры:

4.3.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Объекта, в том числе общего имущества в нем, Квартиры; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

4.3.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

4.4. В случае непринятия Квартиры Участником в срок, указанный в уведомлении Застройщика о сроке ее передачи, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) качества Квартиры.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. В соответствии со статьей 190 Гражданского кодекса РФ срок передачи оплаченной Квартиры (оформление акта приема-передачи) определяется периодом времени и составляет 90 (девяносто) календарных дней. Начало периода определяется календарной датой, следующей за датой истечения 90 (девяносто) календарных дней с даты ввода Объекта в эксплуатацию, но не позднее 17 мая 2018 года.

5.2. Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Квартиры Участнику досрочно до начала срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 5.1 настоящего Договора. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участник не вправе уклоняться от ее приемки.

5.3. С момента передачи Квартиры к Участнику также переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте, пропорциональная размеру общей площади Квартиры (ст.ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).

5.4. По соглашению Сторон срок передачи Квартиры может быть изменен.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Квартиры Участнику, Застройщик уплачивает Участнику проценты в размере 1/150 (1/300 для ЮЛ) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры Участнику вследствие уклонения Участника от приемки Квартиры, Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени).

6.3. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.1.1 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных абзацем 2 п. 3.1.4 настоящего Договора, Участник выплачивает

Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора.

В случае систематического (более трех раз за 12 месяцев) нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в разделе 2 Договора, или просрочки внесения очередного платежа по графику финансирования (Приложение № 4 к настоящему Договору) более чем на два месяца (а в случае нарушения сроков внесения платежей в соответствии с п.2.5. настоящего Договора – на срок более 30 дней) или нарушения Участником обязанностей, предусмотренных п. 3.1.2. и (или) п. 3.1.5. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10% от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора. Размер штрафа не может превышать общей суммы внесенных Участником по Договору рублевых денежных средств.

6.4. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника перед третьими лицами. Участник вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Квартиру только с предварительного письменного согласия Застройщика.

6.5. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае систематического (более трех раз за 12 месяцев) нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в пунктах 2.4, 2.5 настоящего Договора, или просрочки внесения очередного платежа по графику финансирования (Приложение № 4 к настоящему Договору) более чем на два месяца.

В указанном случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику.

В случае расторжения настоящего Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения передает Участнику рублевые денежные средства, внесенные Участником в счет исполнения обязательств по оплате цены настоящего Договора. В случае если в течение 10 (десяти) рабочих дней Участник в письменном виде не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик зачисляет их в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика либо обособленного структурного подразделения Застройщика, о чем уведомляет Участника.

Право Застройщика отказаться от исполнения настоящего Договора не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора по тем же основаниям.

6.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в судебном порядке в следующих случаях:

6.6.1. Просрочки в исполнении Участником обязанности, предусмотренной п. 2.5 настоящего Договора, на срок более 30 (тридцати) календарных дней.

6.6.2. Неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 3.1.2 настоящего Договора.

6.6.3. Выполнения Участником самовольного переустройства и (или) перепланировки Квартиры.

6.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в подпунктах 6.6.1, 6.6.2, 6.6.3 настоящего Договора, Застройщик в течение 3 (трех) месяцев с момента его расторжения передает Участнику рублевые денежные средства, внесенные Участником в счет исполнения обязательств по оплате цены настоящего Договора.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае желания Участника осуществить отделочные работы в Квартире в период с момента ввода Объекта в эксплуатацию и до передачи Участнику Квартиры по акту приема-передачи, Стороны могут заключить соглашение, регламентирующее проведение Участником отделочных работ в Квартире.

Порядок и правила выполнения Участником отделочных работ указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору. Переустройство и перепланировка не допускаются. Правила, содержащиеся в Приложении № 3 к настоящему Договору, обязательны для Участника, в том числе и после получения Квартиры по акту приема-передачи. При расторжении настоящего Договора по вине и (или) инициативе Участника, в том числе по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, все улучшения, произведенные в Квартире, компенсации Участнику не подлежат. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе Участника последний обязан в течение 2 (двух) недель с момента расторжения привести Квартиру в исходное (проектное) состояние либо компенсировать затраты Застройщика по подобному приведению.

7.2. Самовольные перепланировка и (или) переустройство Квартиры, выполненные Участником до приемки Квартиры по акту приема-передачи, являются основанием для расторжения Застройщиком настоящего Договора в судебном порядке. Самовольно выполненные Участником отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Участнику не подлежат.

7.3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Квартиры, соответствие ее проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

7.4. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в законодательстве обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для использования по назначению, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в порядке, установленном п. 3.2.1 настоящего Договора. Застройщик осуществляет устранение недостатков в разумный срок, который составляет не менее 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения Застройщиком требования Участника, соответствующего условиям п. 3.2.1 настоящего Договора. Участник не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены настоящего Договора и (или) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.5. Стороны пришли к соглашению, что по результатам инвентаризации Квартиры, проведенной уполномоченным органом (организацией), возможно изменение наименований лоджий и (или) балконов с соответствующим изменением понижающих коэффициентов, применяемых при расчетах приведенной площади лоджий (коэффициент 0,5) и балконов (коэффициент 0,3). Указанные изменения не являются недостатками (дефектами).

7.6. Участник не вправе без письменного согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, проводить работы по остеклению балконов и (или) лоджий Квартиры.

7.7. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 3.3.2 настоящего Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS сообщения или иных средств связи по реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте www.zatonskoe.ru в сети «Интернет».

7.8. При изменении реквизитов (как то: адрес, номер банковского счета, номера телефонов и т.п.) Участника он обязан в течение 7 (семи) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщика он извещает Участника о произошедших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п.7.7 настоящего Договора. Сторона, не известившая или несвоевременно известившая другую Сторону о

вышеуказанных изменениях, несет ответственность за вызванные таким неуведомлением неблагоприятные последствия и риск связанных с этим убытков.

7.9. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с пунктами 6.5, 6.6 настоящего Договора Застройщик возвращает внесенные Участником рублевые денежные средства за вычетом 10 % от цены настоящего Договора. Размер вычета не может превышать общей суммы внесенных Участником по Договору рублевых денежных средств.

7.10. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник возмещает их Застройщику не позднее 7 (семи) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего требования. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

7.11. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.3.1.1 настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своих обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.3 настоящего Договора, в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского кодекса РФ.

7.12. (Для ФЛ) Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судах общей юрисдикции в соответствии с подсудностью, установленной законодательством, либо Красногорским городским судом Московской области. Выбор между указанными судами принадлежит истцу.

(Для ЮЛ и ИП) Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров.

При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются Арбитражным судом Московской области.

7.13. Принимая во внимание, что настоящий Договор требует государственной регистрации, в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента подписания настоящего Договора до момента его государственной регистрации.

В случае если Участником осуществлена уплата цены настоящего Договора не в полном объеме Стороны вправе подписать в порядке и сроки, установленные настоящим Договором акт приема-передачи Квартиры, который в том числе будет содержать положение о нахождении Квартиры с даты регистрации права собственности Участника на Квартиру в залоге у Застройщика до полного исполнения Участником обязательств по уплате цены настоящего Договора в размере, указанном в статье 2 настоящего Договора (стоимость предмета залога).

При регистрации права собственности Участника на Квартиру до момента уплаты цены настоящего Договора в полном объеме Участник обязуется обеспечить регистрацию залога (ипотеки) Квартиры согласно Главы IV Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в пользу Застройщика. В случае несоблюдения указанной обязанности, Участник обязуется уплатить Застройщику штраф в размере, равном сумме неоплаченной части цены настоящего Договора. С даты государственной регистрации ипотеки в отношении Квартиры в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним по настоящему Договору Квартира будет находиться

в залоге у Застройщика в обеспечение исполнения обязательств Участника по оплате цены настоящего Договора в полном объеме. Залогодержателем будет являться Застройщик, а залогодателем — Участник. Права Застройщика как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству Участника на Квартиру удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ. Ипотека обеспечивает уплату Застройщику как залогодержателю Участником как залогодателем цены настоящего Договора в полном объеме. Ипотека обеспечивает требования Застройщика как залогодержателя в том объеме, в каком они существуют к моменту их фактического исполнения Участником как залогодателем.

В случае несовершения Участником действий, направленных на регистрацию залога (ипотеки) Квартиры в пользу Застройщика при регистрации права собственности Участника на Квартиру в соответствии с условиями настоящего пункта, и/или отказа органа, осуществляющего государственную регистрацию обременений недвижимого имущества, в государственной регистрации залога (ипотеки) Квартиры в пользу Застройщика Застройщик вправе потребовать досрочной уплаты цены настоящего Договора, а Участник обязуется оплатить цену настоящего Договора в полном объеме в срок, указанный в соответствующем уведомлении Застройщика.

7.14. Обязательства Застройщика обеспечиваются залогом в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Исполнение обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику, наряду с залогом обеспечивается путем страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном ст. 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.15. Участник выражает свое согласие на:

- строительство в границах земельного участка, обременяемого настоящим Договором, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);
- уменьшение земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента Объекта) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором;
- прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;
- сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное или безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате разделения земельного участка (выделения из земельного участка), обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится Объект (расположен Объект);
- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект;
- изменение общей площади Объекта и /или частей Объекта (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения).

Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения цены настоящего Договора.

7.16. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров (технико-экономических показателей) объектов (зданий, помещений), входящих в состав Объекта,

возможно отклонение объектов, входящих в состав Объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения настоящего Договора со стороны Участника, а также не приводят к изменению цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных в п. 2.2 настоящего Договора.

Участник не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию Объекта, в Объект и/или Квартиру, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность Квартиры, на целевое назначение Квартиры, не привели к изменению общей площади Квартиры более, чем на пять процентов в сторону уменьшения либо увеличения.

7.17. Проектная декларация о проекте строительства Объекта размещена на сайте www.zatonskoe.ru в сети «Интернет». Участник подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с указанной проектной декларацией.

7.18. (для ФЛ) Подписание настоящего Договора означает согласие Участника на обработку его персональных данных Застройщиком, ООО «Эталон-Инвест», АО «ГК «Эталон», организациями, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее по тексту – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора и (или) осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Участником). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано Участником на основании его письменного заявления.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ

8.1. Стороны не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: издания актов органов государственной власти; изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства, действий (бездействия) организаций-монополистов в сфере водо-, тепло-, электроснабжения.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. В случае перечисления Участником денежных средств на расчетный счет Застройщика платежным поручением Участник указывает в платежном поручении номер настоящего Договора, дату его подписания, а также цену Договора в рублях, указанную в настоящем Договоре.

9.2. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору действительны в случае составления их в письменной форме и согласования обеими Сторонами.

9.3. Участник поставлен в известность, что в момент оформления акта приема-передачи Квартиры он обязан заключить с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, договор управления многоквартирным домом и договор на вывоз сверхнормативного мусора, образующегося в результате выполнения Участником отделочных работ в Квартире.

9.4. Право аренды земельного участка с кадастровым номером 50:11:0010104:600, принадлежащее Застройщику, обременено залогом в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» на основании договора ипотеки № 4578/1 от 07.02.2017.

9.5. Настоящий Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.

9.6. С момента подписания настоящего Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие подписанию настоящего Договора, утрачивают силу.

9.7. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

9.8. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УЧАСТНИК:

_____ пол – «_____», _____ года рождения, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный (ая)/проживающий(ая) по адресу: _____

Адрес электронной почты: _____

Номер телефона: _____

_____ (мобильный)

_____ (ФИО прописью)

ЗАСТРОЙЩИК: АО «ЗАТОНСКОЕ»

Московская область, г. Красногорск, ул. Светлая, д.3А, стр.2, адрес для корреспонденции: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 22, стр. 1, ОГРН 1035004473426, ИНН 5024062326, КПП 502401001, р/с 40702810538000086849 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

_____ Скринник О.В.

_____ Мороз А.А.
(по доверенности)

_____ Нетесина Л.А.
(по доверенности)

_____ Шатова М.П.
(по доверенности)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «__» _____ 201_ года

Квартира без отделки

1. Стены и перегородки.
2. Перегородки гипсобетонные, силикатные, керамзитобетонные, бетонные без штукатурки, без выравнивания и затирки.
3. Полы – без стяжки.
4. Оконные блоки – металлопластиковые, фурнитура (ручки) выдается после заселения.
5. Остекление балконов (лоджий, террас) – в соответствии с проектом.
6. Отопление – водяное централизованное, радиаторы.
7. Водоснабжение – магистральные стояки холодной и горячей воды с отсечными кранами на квартиру. Счетчики холодной и горячей воды.
8. Канализация – магистральные стояки с тройниками и заглушками в санузлах.
9. Электроснабжение – подводка электропроводки к квартире с установкой квартирного щитка с групповыми автоматическими выключателями; квартирный электросчетчик в месте общего пользования.
10. Дверь входная по ГОСТу.
11. Телефон и телевидение – магистральные стояки, в местах общего пользования.
12. Радио – проводное, с установкой розеток в квартире.
13. Датчики автоматической пожарной сигнализации.

ИЛИ

Квартира с отделкой

1. Стены: подготовка поверхности с последующей окраской или оклейкой обоями – в кухне, комнатах, коридоре; облицовка стен керамической плиткой или керамогранитом – в санузлах.
2. Потолки: окраска - в кухне, коридоре, комнатах и санузлах.
3. Полы: ламинат с устройством плинтуса ПВХ – в комнатах; керамическая плитка или керамогранит – в кухне, коридоре, в санузлах.
4. Оконные блоки – металлопластиковые; подоконная доска из ПВХ.
5. Балконы (лоджии, террасы): остекление в соответствии с проектом; потолки – покраска; полы – плитка или керамогранит.
6. Отопление – водяное централизованное, радиаторы.
7. Водоснабжение – магистральные стояки холодной и горячей воды с отсечными кранами на квартиру и счетчиками холодной и горячей воды.
8. Канализация – магистральные стояки с тройниками и заглушками.
9. В санузлах: сантехническое оборудование.
10. Электроснабжение – разводка электропроводки по квартире с установкой квартирного щитка; квартирный электросчетчик; выключатели и розетки.
11. Дверь входная с замком.
12. Двери межкомнатные.
13. Датчики автоматической пожарной сигнализации.

УЧАСТНИК:

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор

АО «ЗАТОНСКОЕ»

_____ Скринник О.В.

_____ Мороз А.А.

(по доверенности)

_____ Нетесина Л.А.

(по доверенности)

_____ Шатова М.П.

(по доверенности)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 (Лист 1)
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «__» _____ 201_ года

Схема расположения квартиры на этаже:

Проектные характеристики Объекта

1.	Вид:	Здание (многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой закрытого типа)
2.	Назначение:	Здание жилое с помещениями общественного назначения
3.	Количество этажей:	20-25 + 1 подземный
4.	Общая площадь:	53 644,50 кв.м
5.	Материал наружных стен:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6.	Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
7.	Класс энергоэффективности:	«В+» высокий
8.	Сейсмостойкость:	Не требуется

УЧАСТНИК:

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор
АО «ЗАТОНСКОЕ»

_____ Скринник О.В.

_____ Мороз А.А.
(по доверенности)

_____ Нетесина Л.А.
(по доверенности)

_____ Шатова М.П.
(по доверенности)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 (Лист 2)
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «__» _____ 201__ года

Проектные характеристики квартиры (жилого помещения):

ИДН	
Тип квартиры	
Этаж	
Оси	
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая общая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая жилая площадь, кв.м.	

№	Наименование части квартиры	Планируемая площадь	Приведенная площадь, с учетом коэффициента

УЧАСТНИК:

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор
АО «ЗАТОНСКОЕ»

_____ Скринник О.В.

_____ Мороз А.А.
(по доверенности)

_____ Нетесина Л.А.
(по доверенности)

_____ Шатова М.П.
(по доверенности)

Правила выполнения отделочных работ в Квартире.
Переустройство, перепланировка

1. Лица, привлекаемые Участником для выполнения отделочных работ (далее – «работы»), должны иметь соответствующие лицензии (разрешения). Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно согласованным с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, спискам. При этом Участник обязан обеспечить необходимые условия для проведения работ и нести все расходы, связанные с обслуживанием Квартиры и потребленными ресурсами в ходе осуществления работ.

При нарушении привлеченными Участником лицами пропускного режима и (или) правил выполнения работ допуск указанных лиц на Объект прекращается.

Участник несет полную ответственность за повреждение Объекта и за ущерб, причиненный привлеченными Участником лицами иным жильцам и (или) их имуществу.

Участник и (или) привлеченные им лица обязаны:

- производить работы в указанные в п. 2 часы;
- соблюдать тишину в ночное время;
- не причинять беспокойства иным жильцам;
- предварительно согласовывать с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, доставку в Квартиру оборудования и (или) строительных материалов и (или) вывоз из Квартиры строительного мусора;
- не допускать складирование строительного мусора за пределами Квартиры. Строительный мусор складировается в месте, отведенном для этого эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом;
- осуществлять перевозку строительных материалов в лифте в упакованном виде; не допускать перегрузку лифта;
- соблюдать правила техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенические правила.

2. Время проведения работ, если они нарушают тишину и покой иных жильцов: с 9.00 до 13.00 и с 15.00 до 21.00. В выходные дни указанные работы не проводятся.

3. Участник выполняет отделку Квартиры, в том числе установку внутреннего оборудования, по следующему примерному перечню работ: окраска стен, дверной и оконной столярки и т. п.; оклейка обоев или иное покрытие стен; побелка или иное устройство потолков; установка внутренних дверных блоков; устройство чистых полов (линолеум, паркет и т. п.); установка электроплиты и иного электротехнического оборудования; установка сантехнического оборудования (смесителей, раковин, ванны, унитаза и т. п.).

4. Остекление балконов (лоджий) Квартиры допускается только после согласования соответствующих работ с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом.

5. Работы по переустройству и (или) перепланировке Квартиры, в том числе указанные в п. 6, 7, 8 настоящих Правил, могут проводиться только после оформления Участником права собственности на Квартиру.

6. При проведении работ, связанных с системой вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Объекта Участник обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы и (или) организации, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, соответствующий проект. Система

кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь Квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздуховодов, фреоновых проводов, гидравлические испытания дренажной системы оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник предъявляет в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, исполнительную документацию (титульный лист; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии организации, осуществившей выполнение работ).

7. Для проведения работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации Участник обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы и (или) организации, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, соответствующий проект. Освидетельствование скрытых работ прокладки труб, гидроизоляции, гидравлические испытания оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник предъявляет в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии организации, осуществившей выполнение работ).

8. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения Квартиры, допускается только после ввода электроустановки Объекта в эксплуатацию и заключения между эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, или Участником договора с ресурсоснабжающей организацией. При этом Участник обязан согласовать разработанный проект с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, ресурсоснабжающей организацией, организацией, осуществляющей технический надзор, иными уполномоченными органами и (или) организациями. В случае необходимости установки в Квартире электронагревательного оборудования (сауна, водонагреватели, теплые полы и т. п.) Участник обязуется получить соответствующее согласование. Выполнение работ допускается только специализированными организациями, имеющими лицензию (разрешение) на выполнение электромонтажных работ. По выполнении указанных работ Участник предоставляет в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; копии лицензии организации, выполнявшей измерения и испытания, протоколы проверок и измерений; пояснительную записку проекта, чертежи и схемы, акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии организации, осуществившей выполнение работ).

9. Участник (собственник), осуществивший самовольные переустройство и (или) перепланировку Квартиры, несет предусмотренную законодательством РФ ответственность. В случае если допущенные Участником нарушения, связанные с самовольными переустройством и (или) перепланировкой Квартиры, не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со ст. 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи Квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника Квартиры обязанности по приведению ее в исходное (проектное) состояние.

УЧАСТНИК:

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор
АО «ЗАТОНСКОЕ»

_____ Скринник О.В.

_____ Мороз А.А.

(по доверенности)

_____ Нетесина Л.А.

(по доверенности)

_____ Шатова М.П.

(по доверенности)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «__» _____ 201_ года

ГРАФИК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

	Дата очередного платежа	Сумма платежа (руб.)	цена Договора в случае досрочной полной оплаты Договора до даты очередного платежа (руб.)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

	Дата очередного платежа	Сумма платежа (руб.)	цена Договора в случае досрочной полной оплаты Договора до даты очередного платежа (руб.)
	9		
	10		
	11		
	12		
	13		
	14		
	15		
	16		

В соответствии с п. 2.6 настоящего Договора цена Договора подлежит уменьшению до размера, указанного в столбце «цена Договора в случае досрочной полной оплаты Договора до даты очередного платежа (руб.)», только в случае осуществления Участником досрочной полной оплаты в указанном размере до даты очередного платежа. При этом цена настоящего Договора определяется в зависимости от месяца и числа, когда Участник осуществил досрочную полную оплату. В данном случае изменение цены настоящего Договора

производится путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, заключаемому на основании письменного заявления Участника.

УЧАСТНИК:

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор
АО «ЗАТОНСКОЕ»

_____ Скринник О.В.

_____ Мороз А.А.
(по доверенности)

_____ Нетесина Л.А.
(по доверенности)

_____ Шатова М.П.
(по доверенности)